

# ÚZEMNÍ STUDIE

## LUKOVNA

### TEXTOVÁ ČÁST

#### a) VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY

Řešená plocha se nachází na katastrálním území Lukovna v obci Sezemice. Území je tvořeno plochou vyznačenou v územním plánu města Sezemice kódem Z 52.

Plocha leží podél silnice III/29810 ve směru Sezemice – Dražkov. Je vymezena na jihu a severu stávající obytnou zástavbou rodinného typu, na východě bezejmennou vodotečí, která ústí do potoka Ředička a na západě výše uvedenou silnicí.

Z řešení byly vyjmuty plochy parcel 237/7 a části parcely 237/10, přiléhající ke komunikaci. Tato plocha byla od doby zpracování návrhu územního plánu zastavěna. Parcela č. 237/7 má vlastní příjezd z hlavní komunikace a nesouvisí s navrženou koncepcí.

#### b) NÁVRH ŘEŠENÍ VYUŽITÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ

Řešené území se nachází v proluce stávající zástavby podél komunikace. Je logickým doplněním stávající zástavby obce. Z jihovýchodu je lokalita omezena existencí zemědělské živočišné výroby a jejího pásma hygienické ochrany, které bylo orientačně vypočteno v územním plánu.

Dopravní napojení je možné pouze ze státní silnice. Požadavek územního plánu je napojit lokalitu ve dvou bodech tak, aby byla zajištěna alternativní přístupnost zástavby.

Lokalita leží v blízkosti ochranného pásma Kunětické hory a bude v krajině významným prvkem, proto jsou navrženy požadavky na zástavbu ve formě tradičních staveb se šikmou střechou většího sklonu, jak odpovídá charakteru okolí.

Předpokládané spojovací body infrastruktury jsou vyznačeny v grafické příloze územní studie. Území je napojitelné na veškerá média. Konkrétní řešení bude předmětem dalšího stupně projektové přípravy v rámci projednání se správci sítí. Problematické je řešení odvedení dešťové vody, které bude nutné řešit přes další pozemky. Z požadavku na dodavatele elektrické energie vyplývá, zda je nutná výstavba trafostanice. Návrh vychází z územního plánu města.

## b) NÁVRH FUNKČNÍHO VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Územní studie je zpracována v souladu s parametry využití stanovenými platným územním plánem města Sezemice.

Charakteristika zastavitelného území specifikovaná územně plánovací dokumentací:

funkční vymezení: Bv – plochy bydlení v rodinných domech - venkovské

plošný rozsah dle ÚP: 2,4253 ha

Funkční a prostorová regulace dle územního plánu města Sezemice:

a)

<b>BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH – VENKOVSKÉ BV</b>	
<b>Hlavní využití</b>	Bydlení v rodinných domech s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení
<b>Přípustné využití</b>	rodinné domy s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení občanské vybavení veřejné infrastruktury – místního významu sloužící zejména pro obsluhu území občanské vybavení komerční –obchodní prodej, služby nevýrobního charakteru – místního významu sloužící zejména pro obsluhu území
<b>Nepřípustné využití</b>	výroba a skladování průmyslu těžkého a lehkého zemědělská výroba objekty individuální rekreace
<b>Podmínky prostorového uspořádání</b>	Max. výška 2 nadzemní podlaží s nízkým krovem nebo 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím

V území je dále přípustné:

Vedení nezbytných komunikací včetně odstavných stání, vedení cyklistických stezek.

Stavby infrastruktury (vodovody, plynovody, rozvod elektro, telekomunikací, kanalizace) vč. nezbytných technických zařízení, trigonometrická síť a podobně

Vodohospodářské stavby

Vodní plochy po provedení biologického hodnocení lokality a za předpokladu vydání kladného stanoviska orgánu ochrany přírody

V plochách zastavěných a zastavitelných je přípustné oplocení do výšky 1700mm.

Fotovoltaické elektrárny jsou ve všech plochách přípustné, pokud jsou umístěny na střešní konstrukci staveb.

Plochy zeleně

## **Navržené funkční využití území studií**

Navržené využití je pouze čistým rodinným bydlením v samostatně stojících rodinných domech nebo dvojdomech a to přízemních s obytným podkrovím.

### **c) NÁVRH PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

Návrh plošného využití území je zobrazen v grafické příloze 3 – hlavní výkres.

Vymezeny jsou plochy pro komunikace, pro veřejnou zeleň a plochy pro bydlení.

V blízkosti komunikace III. třídy je vymezen pruh ochranné zeleně, ve kterém nejsou povoleny stavby pro bydlení. Oplocení pozemku je přípustné. Plocha by měla sloužit jako bariera proti hluku z komunikace.

Vstupy do území z komunikace III. třídy jsou navržené dva, jeden obousměrný a druhý pouze pro vjezd do území jako jednosměrná komunikace. Komunikace jsou propojené obousměrnou částí se dvěma slepými ulicemi pro zajištění přístupu všech pozemků.

Plochy pro veřejné prostory jsou vymezeny hranicemi, které je nutno respektovat nebo v rámci další přípravy stavby navrhnout takové řešení, které bude zachovávat možnost účelného využití celého území.

Vymezeny jsou plochy veřejné zeleně. Pruh veřejné zeleně bude řešen podél hlavní obousměrné komunikace východ – západ. Ve vyznačených plochách zeleně je možné budovat sjezdy z jednotlivých pozemků.

Celková plocha veřejné zeleně musí být 1000m<sup>2</sup>.

Dělení pozemku je orientační. Hranice mezi jednotlivými pozemky lze měnit nebo pozemku slučovat tak, aby byla vždy zachována možnost výstavby na zbylých částech.

Veřejné prostory pro komunikace jsou navržené v minimální šířce 9m pro obousměrný provoz, 6,5 m pro jednosměrný.

V dalším stupni projektové přípravy je nutno navrhnout konkrétní trasování komunikace. Tu lze řešit se samostatným chodníkem nebo jako obytnou zónu se sdruženým provozem chodců a vozidel.

Při návrhu trasy musí být zachován požadovaný rozhled při sjezdu z jednotlivých pozemků.

V území je dle potřeby stanovena stavební čára, na které bude umístěna hlavní hmota budovy a limitní čára výstavby, který vymezuje maximální přiblížení hlavního objektu k hranici pozemku.

Oplocení budov bude řešeno v jednotné výšce 1,5 – 1,7 m.

Součástí veřejného prostranství bude řešení odpadkových košů. V části veřejné zeleně budou umístěna odpočivné sezení a budou zde navrženy okrasné stromy.

#### **Prostorové podmínky pro umístění staveb.**

Maximální zastavěnost pozemku nadzemními stavbami je stanovena na 0,3. Rodinné domy budou samostatně stojící nebo dvojdomy. Vylučuje se plošná nebo řadová zástavba.

Jako směrné jsou staveny tyto požadavky:

Stavby budou se šikmou střechou, výšky hřebene max. 8m.

### **d) PODMÍNKY OCHRANY HODNOT V ÚZEMÍ A RESPEKTOVÁNÍ PODMÍNEK VYUŽITÍ ÚZEMÍ VYPLÝVAJÍCÍCH ZE ZVLÁŠTNÍCH PŘEDPISŮ**

#### **Limity využití území**

Ochranné pásmo silnice III. třídy na západním okraji území 15m

Ochranné pásmo vodoteče – manipulační pruh 6  
m

Ochranné pásmo radiolokačního prostředku letiště Pardubice

V řešeném území se nevyskytují evidované nemovité kulturní památky. V případě realizace staveb bude stavební činnost prováděna na území s archeologickými nálezy a to kategorie UAN I a II. Pro stavebníky z této skutečnosti vyplývá zákonná oznamovací povinnost podle §22 odst. 2 zákona ČSN č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů a povinnost umožnit provedení záchranného archeologického výzkumu.

### **e) NÁVRH ŘEŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY**

Návrh řešení infrastruktury je v ideové rovině a je nutné při další přípravě výstavby na úrovni dokumentace k územnímu řízení prověřit a navrhnout konkrétní řešení.

Jednotlivé prvky technické infrastruktury budou řešeny při dílčích realizacích tak, aby bylo připraveno napojení další výstavby ve vyhovující trase a kapacitě pro celé území.

V uličním profilu je nutné zachovat pruh pro možnost uložení splaškové kanalizace.

#### **Komunikace**

Pro zpřístupnění navrhované lokality zástavby RD v Lukovně jsou navrženy místní komunikace funkční skupiny C - obslužné nebo D1 – obytné zóny dle ČSN 736110. Dle Zákona o pozemních komunikacích č.13/1997 Sb. budou tyto zařazeny do místních komunikací III. a IV. třídy. Předpokládá se, že po

vybudování budou komunikace včetně příslušenství a veřejného prostranství převedeny do majetku a správy obce.

Navrhované komunikace budou napojeny na silnici III. třídy III/29810 Sezemice - Dříteč novou stykovou křižovatkou a druhou jednosměrnou. Komunikace jsou uvažovány jako obytné zóny s celkovou šířkou 5,5 m pro společný pohyb vozidel a chodců.

Komunikace mohou být řešeny i pro návrhovou rychlost 30 km/h v kategorii MO2 s šířkou jízdního pruhu 2,5 m a celkovou šířkou mezi obrubami 5,5 m pro obousměrné dvoupruhové komunikace a šířkou mezi obrubami 3,5 m pro jednosměrnou jednopruhové.

Celkový veřejný prostor místní komunikace PMK je navržen pro obousměrné komunikace 9,0 m pro jednosměrné 6,5 m, dle Vyhl. č. 501/2006 Sb.

V lokalitě je řešena doprava v klidu navržením parkovacích stání pro rezidenty i návštěvníky. Parkovací stání rezidentů bude na vlastních pozemcích jednotlivých RD v počtu min. 2 stání pro domy s celkovou podlahovou plochou větší než 100 m<sup>2</sup> a 1 stání pro domy s celkovou podlahovou plochou menší než 100 m<sup>2</sup>. Parkovací stání pro návštěvníky budou umístěna v potřebném počtu ve veřejném prostranství rovnoměrně v řešeném území. Velikost parkovacích stání je nutno navrhovat pro osobní vozidla kategorie O2 a z celkového počtu návštěvnických stání je nutno min. 5% vyhradit pro vozidlo invalidy dle Vyhl. č. 369/2001 Sb.

Podél komunikace III. třídy je navržena cyklistická a pěší stezka v souladu s územním plánem.

## **Kanalizace**

Kanalizace je navržena jako oddílná. Pokud nebude v době výstavby v přípravě řešení veřejné splaškové kanalizace, je možné řešit kanalizaci jako jednotnou s možností napojení malých domovních ČOV. Domovní čistírny nebo žumpy musí být řešeny tak, aby byla v případě realizace veřejné kanalizace v obci vybudována splaškový kanalizace v řešené lokalitě a jednotlivé nemovitosti na tuto kanalizaci napojeny.

### Dešťová kanalizace

Dešťové vody ze střech navrhovaných rodinných domů budou odvedeny přes retardační nádrže u jednotlivých RD, dle konkrétních možností na pozemku vsakovány a přebytky napojeny do oddílné dešťové kanalizace a následně do povrchové vodoteče.

Z retardačních nádrží budou jednotliví majitelé RD odebírat vodu pro zavlažování zeleně ve svých zahradách.

Dešťové vody ze zpevněných ploch budou odvedeny rovněž do vodoteče.

V případě potřeby bude řešena retardace v potrubí.

Předpokládá se stoka Dn 300.

Možnost svedení dešťové vody je navržena ve dvou variantách. V další projektové přípravě je nutno vyřešit konkrétní trasu a vlastnické vztahy kanalizace mimo řešené území.

Napojení je uvažováno do Ředického potoka na severu, kde je dostatečný výškový rozdíl, nebo do dešťové kanalizace na jižní straně. Zde je nutno prověřit výškové uspořádání pro možnost napojení.

plocha	Výměra (ha <sup>2</sup> )	Odtok. součinitel	Odtok (l/s)	Objem (m <sup>3</sup> )
Celé území	2,42	0,2	68	62

#### Splašková kanalizace

Splaškové vody z RD budou do doby vybudování veřejné kanalizace v žumpách a likvidovány zákonným způsobem, v případě budování jednotné kanalizace je možné budovat malé domovní ČOV. Domovní kanalizace musí být řešena tak, aby umožňovala následné napojení splaškových vod na budoucí splaškovou kanalizaci odděleně od vod dešťových.

S ohledem na konfiguraci terénu a nutnosti dodržení minimálních sklonů splaškové kanalizace se nevyklučuje nutnost přečerpávání splaškových vod z řešeného území. Podrobnosti technického návrhu splaškové kanalizace budou řešeny v dalším stupni PD.

Množství splaškových vod lze recipročně stanovit z výpočtu potřeby vody. Předpokládaná produkce splaškových vod ze zájmového území odpovídá průměrně 11,01 m<sup>3</sup>/d, tj. 0,13 l/s.

#### **Vodovod**

V okolí řešeného území jsou vodovody ve správě a.s. Vodovody a kanalizace Pardubice. Navrhovaná zástavba bude napojena na tyto stávající vodovodní řady tak, aby rozvody vody byly v maximální míře zaokrouhovány. Vodovodní řady budou prodlouženy v obou navazujících ulicích. Vodovod bude využit jako zdroj požární vody.

Dimenze a materiálové provedení vodovodních řadů bude řešeno v dalších stupních projektové dokumentace.

#### Potřeba vody pro bytový fond

- dle vyhlášky č. 428/2001

návrh

72 ob. Á 153 l/ob.den

11,01 m<sup>3</sup>/d

#### **Plynovod**

Městská část Lukovna je v celém rozsahu plynofikovaná. Podél silnice Sezemice - Dražkov je veden rozvod STL plynovodu PE 63. Z plynovodu je navrženo odbočení nové trasy do území PE 63.

**Obytná zástavba Z 52: 24 RD**

Počet RD	m <sup>3</sup> /hod/RD	m <sup>3</sup> /hod	m <sup>3</sup> /rok/RD	m <sup>3</sup> /rok
24 RD	2,0 m <sup>3</sup> /hod/RD	48	2 500 m <sup>3</sup> /rok/RD	60 000
<b>CELKEM:</b>		<b>48</b>		<b>60 000</b>

**f) VÝPIS DRUHŮ PLOCH**

Návrh	
Plochy pro výstavbu RD	21 547 m <sup>2</sup>
Veřejně přístupné plochy	3 652 m <sup>2</sup>
• Zeleň	1057 m <sup>2</sup>
<b>Plocha celkem</b>	<b>25 199 m<sup>2</sup></b>

V Pardubicích 20. 04. 2011

ing. arch. Pavel Mudruška